

新北市都市計畫委員會第 157 次會議紀錄

時間：中華民國 112 年 11 月 17 日(星期五)上午 9 時 30 分

地點：28 樓都委會會議室

主席：陳主任委員純敬

紀錄彙整：吳欣怡

出席委員：詳如會議資料。

出席單位：詳如會議資料。

壹、報告事項：

主辦單位工作報告：

決議：洽悉。

貳、審議案：

審議案件一覽表：

- 一、變更新店細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)案。
- 二、變更十分風景特定區主要計畫(第二次通盤檢討)案。
- 三、變更十分風景特定區細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細計拆離)案。
- 四、變更大漢溪北都市計畫(新莊地區學校用地專案通盤檢討)案。
- 五、變更北海岸風景特定區計畫(下員坑東側旅館區)(調整計畫範圍、修訂土地使用計畫、事業及財務計畫、土地使用分區管制要點)細部計畫案。
- 六、擬定板橋都市計畫(埔墘段12地號等4筆土地)細部計畫案。
- 七、變更板橋(浮洲地區)細部計畫(配合板橋浮洲榮工廠周邊地區都市更新計畫)專案通盤檢討案。

- 八、變更三重細部計畫(土地使用分區管制要點第四點)案。
- 九、變更汐止都市計畫(土地使用分區管制要點第四點)案。
- 十、變更新莊細部計畫(土地使用分區管制要點第四點)案。
- 十一、變更淡水(竹圍地區)細部計畫(土地使用分區管制要點第三點)案。
- 十二、變更樹林都市計畫(土地使用分區管制要點第四點)案。
- 十三、變更中和細部計畫(土地使用分區管制要點第四點)案。
- 十四、變更板橋細部計畫(土地使用分區管制要點第五點)案。
- 十五、變更永和細部計畫(土地使用分區管制要點第四點)案。
- 十六、變更新店都市計畫(土地使用分區管制要點第四點)案。

參、散會：上午 11 時 30 分。

案由	變更新莊細部計畫(土地使用分區管制要點第四點)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第十案
說明	<p>壹、擬定機關：新北市政府</p> <p>貳、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 2 款</p> <p>參、計畫緣起：</p> <p>現行新北市都市計畫共通性土地使用管制要點提及(略以):「...依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達 8 公尺者,其住宅區容積率不得大於 200%,商業區容積率不得大於 320%...」,有關前開容積折減條文但書訂定之緣由,經查係民國 86 年改制前的臺北縣政府為全面實施容積管制引導都市均衡發展,當時針對三重等 17 處都市計畫區訂定共通性土地使用管制要點,其中該容積折減規定係於臺北縣都市計畫委員會審議程序中,考量未實施容積率前,面臨道路寬度 4 公尺地區原可興建 4 樓,住宅區容積率為 240%,商業區為 320%,惟容積率實施後反而更高,似有不妥,故針對面臨未達 8 公尺計畫道路容積率予以折減,並鼓勵建築基地出入道路狹小地區採整體開發,藉由容積獎勵提高容積方式辦理。</p> <p>經盤點有關新北市現行針對容積率有折減規定之都市計畫區共計 11 處,主要集中於溪南溪北核心發展地區,包括板橋、板橋車站特定專用區、新莊、三重、中和、永和、新店、樹林、樹林(含山佳)、淡水(竹圍地區)、汐止等 11 個都市計畫區,其中住宅區有容積率折減規定計有 9 處、商業區有容積率折減規定計有 9 處。</p> <p>承上,有關改制前臺北縣政府於 86 年全面實施容積管制,並訂定面臨狹小道路容積折減規定,前開規定迄今已接近 30 年,然許多大街廓內建築物係於容積率管制前興建,現均已面臨改建之必要,考量 103 年 5 月 1 日公告實施「都市計畫法新北市施行細則」,其土管獎勵上限已調整為 20%,且原都市計畫訂定之獎勵項目,包括停車獎勵、住宅區開放空間及捐贈公保地等獎勵現行均已刪除,爰有關鼓勵透過整體開發並藉由容積獎勵提高容積,就目前執行上似有難處。再者,當時針對臨接未達 8 公尺計畫道路住宅區之容積率齊頭式折減為 200%,亦造成現行更新推動不易。</p> <p>因此,為加速推動及協助大街廓住宅區內都更改建之可行,並鼓勵土地所有權人積極整合,爰本案在不違反 86 年共通性土管訂定該但書原意下,並兼顧地區防災、交通容受力及推動都更可行性等面</p>		

向，建議後續容積折減得有條件提高住宅區容積率，以擴大都更三箭實質效益。

肆、計畫範圍

本計畫範圍東鄰三重區界，南以大漢溪、縱貫鐵路為界，西至林口特定區，北與泰山區相接(詳圖 1)。另新莊副都心、新莊知產區、新莊頭前重劃區及新莊塭仔圳地區等 4 處整體開發區、開發許可個案之變更案，及配合捷運建設變更案悉依其細部計畫內之土地使用管制要點管制，其餘地區依本要點規定辦理。

伍、變更內容及理由：

一、變更考量

本次檢討考量在兼顧地區防災、交通容受力及推動都更可行性等面向，建議後續容積折減得有條件提高住宅區容積率，修正方向說明如下：

(一)臨路及規模條件

考量目前新北市住宅區指定建築線需達 6 公尺前提下，爰鄰接路未達 8 公尺道路下配合新增一個級距，即基地面臨 6 公尺以上未達 8 公尺之計畫道路或現有巷道，且採都市更新開發者，其住宅區容積率得從 200%酌予調整提高。

(二)基準容積調整幅度

符合上述條件者，其住宅區容積率得從 200%酌予調整提高為 240%，前開容積提升仍不違反 86 年容積折減訂定之原意，即實施容積率管制後容積不大於管制前容積。

(三)防災及交通容受力

透過指定採都市更新開發方式，未來基地需須符合「新北市都市更新單元劃定基準」第六點臨路指定退縮及開發規模之規定，除讓基地開發需達一定合理規模，也讓臨路條件得以透過基地退縮達 8 公尺以上，兼顧地區防災需求及交通容受力。

(四)環境品質之提昇

後續透過都市更新審議機制指定留設相關退縮及開放空間，使街廓內部逐步更新改建同時，進而串連相關退縮及開放

	<p>空間，以供營造友善人行空間系統。</p> <p>二、變更內容：本計畫變更內容主要為修訂土地使用管制要點原第四點有條件放寬臨 6 公尺以上未達 8 公尺之計畫道路或現有巷道，且依都市更新條例實施都市更新事業者，其住宅區容積率得從 200%酌予提高為 240%(詳表 1)。</p> <p>陸、 辦理經過：</p> <p>本案於 112 年 6 月 17 日邀集新北市都市計畫委員、新北市都市更新委員、新北市建築師公會、社團法人新北市都市更新學會、新北市不動產開發商業同業公會及市府相關單位，召開專家學者研商諮詢會議，與會代表原則均支持進行有條件之檢討，並於 112 年 7 月 21 日提新北市都市計畫委員會第 154 次會議報告在案。</p> <p>嗣後自 112 年 10 月 3 日起辦理都市計畫公開展覽 30 日(112 年 10 月 3、4、5 日公開刊登於聯合報)，並於 112 年 10 月 24 日下午 2 時整假本市新莊區公所 5 樓會議室舉辦公開展覽說明會，公開展覽期間迄今收到 1 件公民或團體陳情意見 (詳表 2)。</p> <p>柒、 以上符合法定程序內容，提請大會審議。</p>
<p>決議</p>	<p>一、依本次提會及簡報內容通過。</p> <p>二、有關計畫書內容、面積、圖表，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。</p>



註：建築基地屬區段徵收、市地重劃、開發許可或依相關審議規範採捐地(代金)開發方式之細部計畫及配合捷運建設變更之計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理，不適用本要點。

圖 1 新莊都市計畫範圍示意圖

表 1 變更新莊都市計畫（土地使用分區管制要點第四點）案變更內容明細表

原條文	公開展覽條文	變更理由	市都委會決議																																				
<p>四、各土地使用分區建蔽率及容積率規定除依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條規定辦理外，其餘分區建蔽率及容積率不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="153 640 587 1279"> <thead> <tr> <th>土地使用分區</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td rowspan="4">依施行細則規定辦理</td> <td>300%</td> </tr> <tr> <td>住宅區(特)</td> <td>250%</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>440%</td> </tr> <tr> <td>乙種工業區(含零星工業區)</td> <td>210%</td> </tr> <tr> <td>宗教專用區</td> <td>60%</td> <td>160%</td> </tr> <tr> <td>私立輔仁大學用地</td> <td>50%</td> <td>250%</td> </tr> </tbody> </table> <p>依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達 8 公尺者，其住宅區容積率不得大於 200%，商業區容積率不得大於 320%；但依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通 8 公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 8 公尺以上者，得不受此限。【詳見附圖二】</p>	土地使用分區	建蔽率	容積率	住宅區	依施行細則規定辦理	300%	住宅區(特)	250%	商業區	440%	乙種工業區(含零星工業區)	210%	宗教專用區	60%	160%	私立輔仁大學用地	50%	250%	<p>四、各土地使用分區建蔽率及容積率規定除依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條規定辦理外，其餘分區建蔽率及容積率不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="619 640 1053 1279"> <thead> <tr> <th>土地使用分區</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td rowspan="4">依施行細則規定辦理</td> <td>300%</td> </tr> <tr> <td>住宅區(特)</td> <td>250%</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>440%</td> </tr> <tr> <td>乙種工業區(含零星工業區)</td> <td>210%</td> </tr> <tr> <td>宗教專用區</td> <td>60%</td> <td>160%</td> </tr> <tr> <td>私立輔仁大學用地</td> <td>50%</td> <td>250%</td> </tr> </tbody> </table> <p>依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達 8 公尺者，其住宅區容積率不得大於 200%，商業區容積率不得大於 320%；但依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通 8 公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 8 公尺以上者，得不受此限。【詳見附圖一】</p> <p><u>前項住宅區依都市更新條例法令實施都市</u></p>	土地使用分區	建蔽率	容積率	住宅區	依施行細則規定辦理	300%	住宅區(特)	250%	商業區	440%	乙種工業區(含零星工業區)	210%	宗教專用區	60%	160%	私立輔仁大學用地	50%	250%	<p>1. 為加速推動及協助大街廓住宅區內都市更新改建可行，並鼓勵土地所有人積極整合，爰在不違反 86 年改制前臺北縣政府共通性土管要點容積折減但書訂定原意下，有條件得以酌予提高住宅區容積率。</p> <p>2. 考量目前新北市依現有巷道指定建築，其基地需退讓達 6 公尺指定邊界線為建築線，爰新增基地倘採都市更新開發者，且基地面臨 6 公尺以上未達 8 公尺之計畫道路或現有巷道，其住宅區容積率得從 200% 酌予調整為 240%。</p>	<p>依公開展覽條文通過。</p>
土地使用分區	建蔽率	容積率																																					
住宅區	依施行細則規定辦理	300%																																					
住宅區(特)		250%																																					
商業區		440%																																					
乙種工業區(含零星工業區)		210%																																					
宗教專用區	60%	160%																																					
私立輔仁大學用地	50%	250%																																					
土地使用分區	建蔽率	容積率																																					
住宅區	依施行細則規定辦理	300%																																					
住宅區(特)		250%																																					
商業區		440%																																					
乙種工業區(含零星工業區)		210%																																					
宗教專用區	60%	160%																																					
私立輔仁大學用地	50%	250%																																					

原條文	公開展覽條文	變更理由	市都委會決議
	<p><u>更新事業且臨路條件符合下列之一規定者，其容積率得調整為240%：</u></p> <p><u>(一)面臨計畫道路為6公尺以上未達8公尺者。</u></p> <p><u>(二)面臨指定現有巷道6公尺以上未達8公尺者，該現有巷道可連通8公尺以上已開闢計畫道路，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達6公尺以上。</u></p>	<p>3. 透過指定採都市更新開發方式辦理，除讓基地開發需達一定合理規模，同時也透過都市更新審議機制指定留設相關退縮及開放空間，使街廓內部逐步更新改建同時，進而串連相關退縮及開放空間，以兼顧地區防災、交通容受力及推動都更可行性等面向。</p>	

註：本計畫未指明變更部分，均應以原有都市計畫為準。

表 2 變更新莊都市計畫（土地使用分區管制要點第四點）案公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會決議
1	<p>新北市議長 蔣根煌服務處 新莊路</p>	<p>1. 依貴局 112 年 9 月變更新莊細部計畫(土地使用分區管制要點第四點)書辦理。 2. 表 2(如附件)土地使用分區住宅區容積率 300%商業區 440%，變更內容明細表之修正條文依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達 8 公尺者，其住宅區容積率不得大於 200%，商業區容積率不得大於 320%；及變更理由 2，基地面臨 6 公尺以上未達 8 公尺之計畫道路或現有巷道，住宅區容積率得從 200%酌予調整為 240%。 3. 附圖九(如附圖)新莊路 7m，兩側留設 2.5m 人行道，故建請將新莊路都市計畫道路由 7 公尺變更為 8 公尺，則住宅區容積率即可適用 300%、商業區 440%，兩側留設人行道改 2m，將較貴局之方案對民眾更為有利，綜此惠請列入都市計畫檢討。</p>		<p>未便採納。 理由： 1. 因旨案僅針對本市共通性土管內涉及未達 8 公尺巷道容積折減之規定進行修正。 2. 有關該陳情意見建議將新莊路(原 7 公尺計畫道路)配合兩側基地退縮部分，將部分土地變更為道路用地以提昇基準容積率一節，查本市 7 米計畫道路類型眾多且此一方案將實質涉及私有產權可建地變更為公共設施用地，將衍生公共設施保留地及地主意願與否等因素尚待釐清；為兼顧現行政策推動及構思長期方案所需時程，且影響土地產權權益</p>	<p>依市府研析意見通過。</p>

